

III trimestre 2011

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E MUTUI

■ Nel terzo trimestre 2011 le compravendite di unità immobiliari (175.644 in totale) sono aumentate del 4,0% rispetto allo stesso periodo del 2010.

■ Considerando i primi nove mesi del 2011 rispetto agli stessi del 2010 si registra una lieve diminuzione delle compravendite (-0,9%).

■ Il 93,1% delle convenzioni ha riguardato immobili per abitazione, il 6,2% unità immobiliari ad uso economico. Rispetto al terzo trimestre 2010, le compravendite di immobili ad uso residenziale aumentano del 3,4%, quelle di immobili ad uso economico del 12,4%.

■ L'aumento riguarda tutte le ripartizioni territoriali. Sono le Isole a registrare gli incrementi maggiori (+10,9% e +24,2%, rispettivamente, per le compravendite ad uso residenziale e per quelle ad uso economico).

■ Per il complesso delle compravendite l'aumento tendenziale osservato nelle città metropolitane (+4,1%) è di poco superiore a quello degli altri centri (+3,9%). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale.

■ Le compravendite ad uso economico mostrano un aumento minore nelle città metropolitane (+11,8%) e più marcato nelle altre città (+12,7%).

■ I mutui (140.665 in totale) sono diminuiti del 18,1% rispetto al terzo trimestre 2010. In particolare, quelli con costituzione di ipoteca immobiliare (95.099) sono diminuiti del 6,7%, mentre i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare (45.566) si sono ridotti del 34,6%.

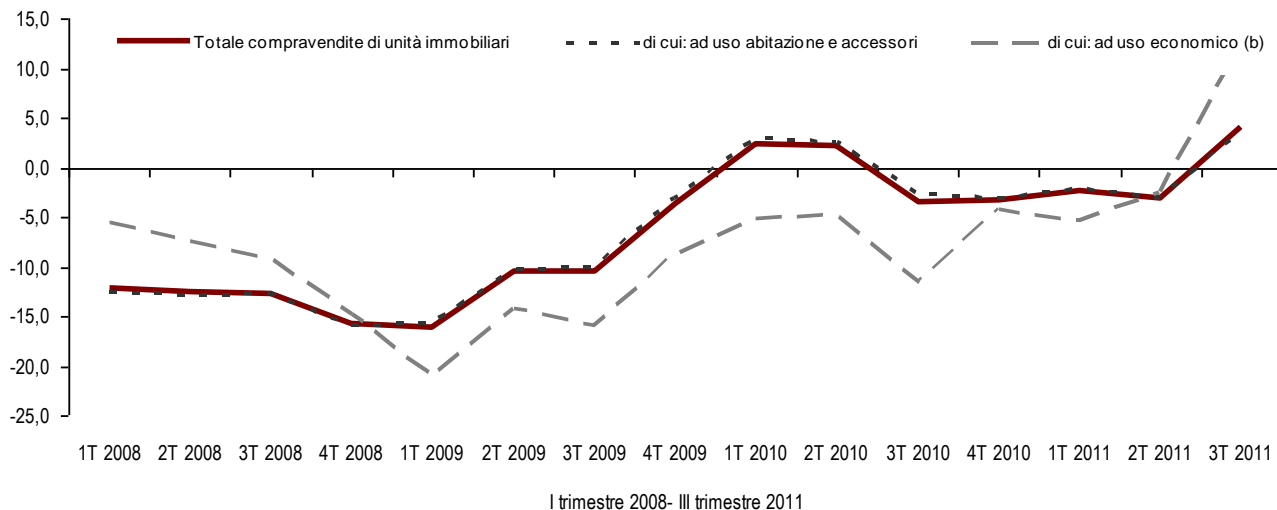
■ Nei primi nove mesi del 2011 si registra un calo, rispetto allo stesso periodo del 2010, del 7,9% per mutui in totale, del 4,2% per quelli garantiti da ipoteca e del 13,4% per quelli senza costituzione di ipoteca immobiliare.

■ Tutte le ripartizioni territoriali mostrano variazioni tendenziali negative per ambedue le tipologie di mutuo.

■ Per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare il calo minore si osserva nelle Isole (-19,3%), i mutui garantiti da ipoteca immobiliare diminuiscono in misura minore al Centro (-3,9%).

■ La diminuzione tendenziale dei mutui osservata nelle città metropolitane (-31,0% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -5,2% per quelli garantiti da ipoteca) è stata minore di quella registrata nelle altre città (rispettivamente, -37,0% e -7,7%).

FIGURA 1. COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E TRIMESTRE.
Anni 2008-2011, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Nel terzo trimestre 2011 aumentano le compravendite

Nel terzo trimestre 2011 le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari¹ sono risultate pari a 175.644, in aumento del 4,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Prospetto 1 e Figura 1).

Il 93,1% delle convenzioni stipulate nel periodo considerato (163.563) riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,2% (10.857) unità immobiliari ad uso economico. Considerando la tipologia di utilizzo, nel periodo compreso tra luglio e settembre del 2011 le compravendite di immobili ad uso residenziale aumentano del 3,4% rispetto al terzo trimestre del 2010, quelle di unità immobiliari ad uso economico registrano una crescita tendenziale del 12,4%. Si segnala, tuttavia, che il numero di compravendite ad uso economico stipulate nel terzo trimestre 2010 è stato il più basso mai registrato dal 1997².

Confrontando l'andamento dei primi nove mesi del 2011 si riscontra una leggera diminuzione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, pari allo 0,9% per il totale delle compravendite e per le compravendite ad uso abitazione, a fronte di un lieve aumento delle compravendite immobiliari ad uso economico (+0,7%).

¹ Sono comprensive delle compravendite ad uso abitazione ed accessori, ad uso economico, ad uso speciale (esclusi posti barca) e multiproprietà.

² Per una analisi più dettagliata si rimanda alla statistica in breve "Compravendite immobiliari e mutui, III trimestre 2010", <http://www.istat.it/it/archivio/18223>.

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-III trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		I-III trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
TOTALE								
Nord-ovest	61.768	-0,3	73.871	-2,5	58.021	4,0	193.660	0,1
Nord-est	36.425	-2,5	43.112	-4,6	35.655	2,3	115.192	-1,9
Centro	39.481	-1,0	45.338	-3,3	35.943	2,0	120.762	-1,0
Sud	32.098	-6,9	36.766	-8,1	30.279	4,7	99.143	-4,1
Isole	16.452	-3,7	20.818	8,2	15.746	11,5	53.016	5,1
Italia	186.224	-2,4	219.905	-3,2	175.644	4,0	581.773	-0,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	57.743	0,1	68.889	-2,3	53.903	3,3	180.535	0,1
Nord-est	33.492	-2,8	39.941	-4,4	32.988	1,9	106.421	-2,0
Centro	37.053	-0,8	42.617	-3,1	33.787	1,9	113.457	-0,9
Sud	29.929	-6,6	34.125	-8,4	28.055	3,7	92.109	-4,4
Isole	15.562	-3,6	19.458	7,6	14.830	10,9	49.850	4,7
Italia	173.779	-2,2	205.030	-3,1	163.563	3,4	542.372	-0,9
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	3.368	-8,8	4.220	-4,1	3.665	14,6	11.253	-0,4
Nord-est	2.652	2,8	2.817	-5,0	2.424	10,1	7.893	1,9
Centro	2.259	-3,3	2.493	-4,8	1.973	1,6	6.725	-2,5
Sud	1.923	-9,9	2.335	-2,6	1.973	19,3	6.231	0,7
Isole	798	-7,9	1.192	18,7	822	24,2	2.812	11,1
Italia	11.000	-5,3	13.057	-2,5	10.857	12,4	34.914	0,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Nel terzo trimestre 2011 le compravendite di unità immobiliari mostrano variazioni tendenziali positive in tutte le ripartizioni territoriali. La crescita maggiore si registra nelle Isole (+11,5%), mentre gli aumenti più contenuti, inferiori alla media nazionale (+4,0%), si osservano al Centro (+2,0%) e al Nord-est (+2,3%). L'aumento rilevato al Sud (+4,7%) è superiore a quello medio nazionale, in linea con il dato nazionale quello del Nord-ovest (+4,0%). L'andamento è sostanzialmente analogo per le compravendite ad uso residenziale. Anche per le compravendite ad uso economico sono le Isole a registrare l'aumento più marcato (+24,2%) ed è il Centro a mostrare l'incremento più contenuto (+1,6%). Sono superiori alla media nazionale (+12,4%) gli aumenti rilevati al Sud e Nord-ovest (rispettivamente +19,3% e +14,6%), inferiore quello registrato al Nord-est (+10,1%).

Nel terzo trimestre 2011, per le compravendite in totale l'aumento tendenziale osservato negli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane (+4,1%) è di poco superiore a quello delle altre città (+3,9%). L'andamento è analogo per le compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale. Le compravendite ad uso economico mostrano un aumento minore nelle grandi città (+11,8%) e più marcato negli altri centri (+12,7%) (Prospetto 2).

**PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO
NOTARILE DISTRETTUALE. I-III trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		I-III trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	82.354	0,2	96.863	-2,3	73.966	4,1	253.183	0,3
Con sede in altre città	103.870	-4,3	123.042	-3,9	101.678	3,9	328.590	-1,7
Totale	186.224	-2,4	219.905	-3,2	175.644	4,0	581.773	-0,9
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	77.437	0,4	91.128	-1,8	69.230	3,5	237.795	0,4
Con sede in altre città	96.342	-4,2	113.902	-4,1	94.333	3,4	304.577	-1,9
Totale	173.779	-2,2	205.030	-3,1	163.563	3,4	542.372	-0,9
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.124	-4,0	4.769	-6,0	4.054	11,8	12.947	-0,4
Con sede in altre città	6.876	-6,0	8.288	-0,3	6.803	12,7	21.967	1,4
Totale	11.000	-5,3	13.057	-2,5	10.857	12,4	34.914	0,7

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

In diminuzione i mutui rispetto al terzo trimestre 2010

Nel terzo trimestre 2011 sono stati stipulati 140.665 mutui, di cui 95.099 (pari al 67,6%) con costituzione di ipoteca immobiliare e 45.566 (32,4%) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3). Rispetto al terzo trimestre 2010 il numero totale dei mutui è diminuito del 18,1%. I mutui con costituzione di ipoteca immobiliare mostrano una diminuzione del 6,7%, i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare diminuiscono del 34,6%. L'analisi dei primi nove mesi del 2011 mostra un calo, rispetto allo stesso periodo del 2010, del 7,9% per i mutui in totale, del 4,2% per quelli garantiti da ipoteca e del 13,4% per quelli senza costituzione di ipoteca immobiliare.

Tutte le ripartizioni territoriali mostrano variazioni tendenziali negative per entrambe le tipologie di mutuo. Per i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare flessioni più contenute di quella media nazionale (-34,6%) si registrano nelle Isole (-19,3%) e nel Nord-ovest (-26,0%); le diminuzioni maggiori si osservano invece al Centro (-41,8%), al Nord-est (-40,0%) e nel Sud (-35,8%).

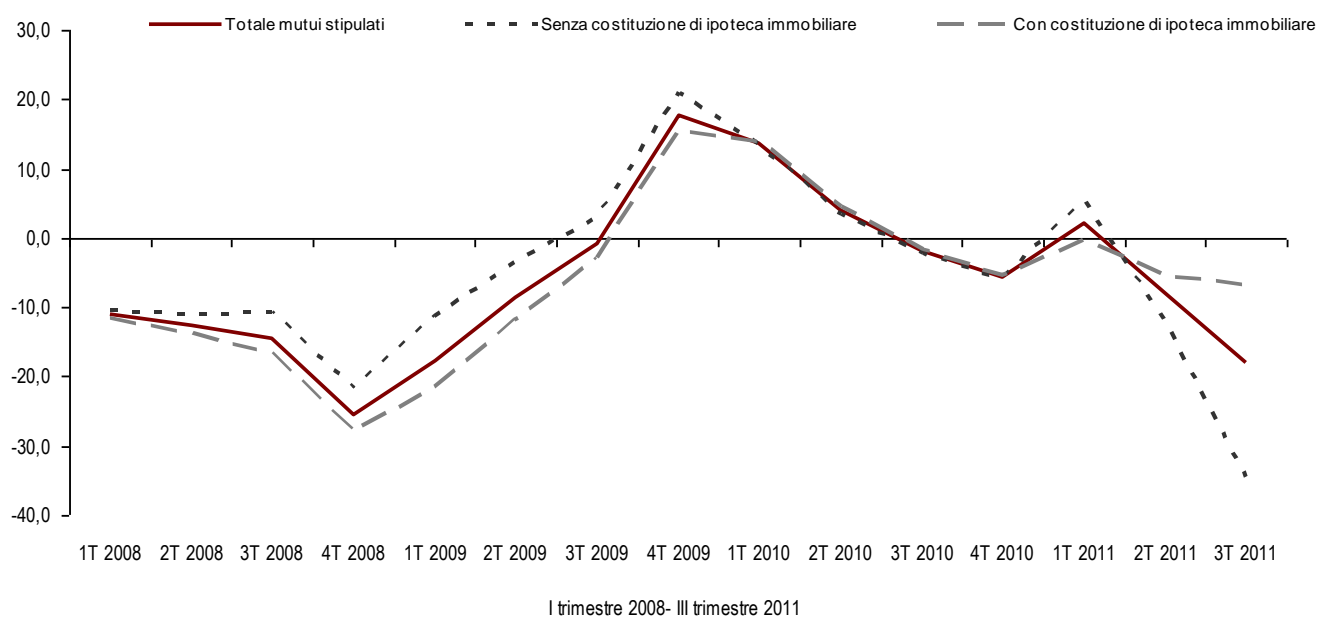
I mutui garantiti da ipoteca immobiliare diminuiscono in misura minore (-6,7%). Variazioni più contenute si registrano al Centro (-3,9%) e al Sud (-6,4%), il calo maggiore si registra al Nord-est (-8,5%). Sono al di sopra della media nazionale le diminuzioni tendenziali osservate al Nord-ovest e nelle Isole (rispettivamente -6,9% e -8,0%).

PROSPETTO 3. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA. I-III trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		I-III trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	21.532	16,9	19.773	-11,9	13.525	-26,0	54.830	-7,3
Nord-est	16.353	0,5	15.131	-20,9	9.697	-40,0	41.181	-20,1
Centro	19.618	1,5	18.168	-14,5	10.240	-41,8	48.026	-17,5
Sud	14.883	2,0	14.159	-14,6	8.455	-35,8	37.497	-15,4
Isole	5.383	4,7	7.409	29,9	3.649	-19,3	16.441	7,0
Italia	77.769	5,4	74.640	-12,3	45.566	-34,6	197.975	-13,4
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	35.319	3,8	39.567	-5,7	31.325	-6,9	106.211	-3,1
Nord-est	24.864	-2,7	27.914	-9,6	23.833	-8,5	76.611	-7,1
Centro	21.338	-2,0	22.842	-7,4	19.391	-3,9	63.571	-4,6
Sud	15.321	-4,9	17.151	-7,0	13.618	-6,4	46.090	-6,1
Isole	8.643	2,2	11.360	19,3	6.932	-8,0	26.935	5,6
Italia	105.485	-0,4	118.834	-5,3	95.099	-6,7	319.418	-4,2
TOTALE								
Nord-ovest	56.851	8,4	59.340	-7,9	44.850	-13,6	161.041	-4,6
Nord-est	41.217	-1,4	43.045	-13,9	33.530	-20,6	117.792	-12,1
Centro	40.956	-0,3	41.010	-10,7	29.631	-21,6	111.597	-10,6
Sud	30.204	-1,6	31.310	-10,6	22.073	-20,4	83.587	-10,5
Isole	14.026	3,2	18.769	23,3	10.581	-12,2	43.376	6,1
Italia	183.254	2,0	193.474	-8,1	140.665	-18,1	517.393	-7,9

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 2. MUTUI STIPULATI (a) PER COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TRIMESTRE. Anni 2008-2011, variazioni percentuali tendenziali



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel terzo trimestre 2011 il calo del numero dei mutui osservato negli archivi notarili distrettuali delle grandi città (-31,0% per i mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e -5,2% per i mutui garantiti da ipoteca) è minore di quello registrato nei restanti archivi (rispettivamente -37,0% e -7,7%) (Prospetto 4).

PROSPETTO 4. MUTUI STIPULATI (a) PER TRIMESTRE, COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE. I-III trimestre 2011, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre 2011		II trimestre 2011		III trimestre 2011		I-III trimestre 2011	
	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010	Numero	Var.% 2011/2010
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	32.256	10,7	29.911	-11,6	18.591	-31,0	80.758	-10,2
Con sede in altre città	45.513	2,0	44.729	-12,7	26.975	-37,0	117.217	-15,5
Totale	77.769	5,4	74.640	-12,3	45.566	-34,6	197.975	-13,4
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	44.467	4,4	48.720	-4,3	38.096	-5,2	131.283	-1,8
Con sede in altre città	61.018	-3,6	70.114	-6,0	57.003	-7,7	188.135	-5,8
Totale	105.485	-0,4	118.834	-5,3	95.099	-6,7	319.418	-4,2
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	76.723	6,9	78.631	-7,2	56.687	-15,5	210.041	-5,2
Con sede in altre città	106.531	-1,3	114.843	-8,7	83.978	-19,7	305.352	-9,7
Totale	183.254	2,0	193.474	-8,1	140.665	-18,1	517.393	-7,9

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

Glossario

Archivio notarile distrettuale: fa parte dell'amministrazione del Ministero della Giustizia e ha il compito di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali³.

Atto notarile: espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

Compravendita di unità immobiliari: convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà. La cessione di quote di proprietà è trattata a fini statistici come l'intero e, pertanto, sia la vendita di un intero immobile sia la vendita di una quota (o più quote simultaneamente) danno luogo alla rilevazione di una convenzione.

Compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo: bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

Compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori: categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3).

Compravendita di unità immobiliari ad ufficio: categoria catastale A/10.

Compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale: categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

Compravendita di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca): categoria catastale B.

Compravendita di multiproprietà: acquisizione di quote frazionate di immobili connesse a godimento turnario.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Mutui con costituzione di ipoteca: convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche. Tra i mutui garantiti da ipoteca immobiliare rientrano quelli chiesti dalle famiglie per l'acquisto della casa. Sono escluse da questa voce le rinegoziazioni, o ricontrattazioni dei mutui, le portabilità o surrogazione dei mutui, le sospensioni del pagamento delle rate del mutuo.

Mutui senza costituzione di ipoteca: convenzioni relative a mutui, finanziamenti ed aperture di credito. È una categoria relativa soltanto a mutui, finanziamenti ed aperture di credito "chirografari" (non assistiti da alcuna tipologia di garanzia reale o personale) o assistiti da garanzie personali o reali (escluse le immobiliari) contestualmente create (ad esempio, fideiussione o pegno). Questa tipologia di mutuo riguarda anche l'acquisto di beni e servizi funzionali all'attività aziendale, e consiste in finanziamenti di medio periodo. Sono escluse da questa voce le rinegoziazioni, o ricontrattazioni dei mutui, le portabilità o surrogazione dei mutui, le sospensioni del pagamento delle rate del mutuo.

³ Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta presso tutti i notai in esercizio, pari a circa 5.000. I notai trasmettono trimestralmente i dati statistici agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono, dopo averne verificato la completezza e la qualità, ad inviarli all'Ufficio centrale archivi notarili. Quest'ultimo, dopo aver effettuato ulteriori controlli, li invia all'Istat.

Il modello utilizzato per la rilevazione⁴ offre una visione completa dell'attività notarile ed un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività. Le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più rilevanti. Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita di unità immobiliari, opportunamente distinta in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso economico (fabbricati rurali; unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale); unità adibite ad uso speciale; multiproprietà. Tra le convenzioni contenute nella categoria "Atti di garanzia" vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche. Fanno parte, infine, della categoria "Atti di natura obbligatoria" le convenzioni relative alla stipula di mutui, finanziamenti ed aperture di credito non assistiti da costituzione di ipoteca immobiliare.

⁴ Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".